

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 45-X0002139
Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Rummelig familievilla i Fuglekvarteret

I det eftertragtede Fuglekvarter i Herning finder I denne indbydende villa, der forener en gennemtænkt planløsning med en fantastisk beliggenhed – ideel til familielivet. Boligen byder på rummelige kvadratmeter og murede etageadskillelser, som effektivt reducerer støj mellem etagerne. Dette gør det oplagt at indrette en separat teenageafdeling eller udnytte potentialet til udlejning via Airbnb.

Villaen er løbende moderniseret og fremstår indflytningsklar med blandt andet to renoverede badeværelser – det ene opdateret i 2017 og det andet i 2018. Derudover er de vestvendte vinduer blevet udskiftet i 2019, og trappen har gennemgået en smuk renovering i 2020. Udenfor venter en velanlagt have, der inviterer til afslapning og hyggelige stunder i rolige omgivelser. Her får I en bolig, hvor både funktionalitet og æstetik går hånd i hånd – klar til at danne rammen om jeres nye hjem.

I stueplan finder I en rummelig stue, der imponerer med et fantastisk lysindfald. Ved siden af ligger køkkenet og spisearealet, hvor køkkenet er stilfuldt indrettet med elegante skabselementer fra Kvik. De glatte fronter kombineres harmonisk med flotte bordplader, mens spisearealet prydes af en raffineret akustikvæg, der bidrager til en behagelig og indbydende atmosfære.

På hele 229 kvadratmeter er der rigelig plads til at udfolde familielivet. I stueplan finder I tre værelser og et badeværelse, som supplerer den store stue, spisearealet og køkkenet perfekt. Fra entréen fører trappen jer op til førstesalen, hvor endnu en rummelig stue venter sammen med tre værelser, et ekstra badeværelse og et repos – ideelt til både familier med større børn eller gæster, der ønsker ekstra privatliv.

Den ugenerede have giver jer mulighed for at nyde udelivet i fuldkommen ro, og den 46 kvadratmeter store terrasse sætter prikken over i'et. Den overdækkede del gør terrassen anvendelig året rundt, uanset vejret. På grunden finder I også en garage med tilhørende bryggers, der har gulvvarme – en praktisk detalje i hverdagen. Derudover er der rigeligt med plads til parkering af flere biler i den rummelige indkørsel.

På Mågevej 22 får I en beliggenhed, der gør hverdagen nem og bekvem. I har kort afstand til alt, hvad I behøver – fra skole, pasningstilbud og indkøb til gode idrætsfaciliteter og Messecentret. Offentlig transport og grønne oaser som Fuglsang Sø ligger også tæt på. Samtidig kan I på få minutter cykle til Hernings midtby, hvor butikker, caféer og byliv venter jer.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Andersen

Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 45-X0002139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 1258ih Herning Bygrunde
 BFE-nr.: 5699162
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1964 / 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.045.000,00
 Grundværdi: 1.005.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.436.000,00
 Grundlag for grundskyld: 804.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	714 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	129 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	100 m ²
Boligareal i alt:	229 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Garage	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.5.1963 Dok om hegn, hegnsmur mv
 1.6.1963 Dok om oversigt mv, Vedr 1258II
 2.6.1964 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Witt emhætte, Grundig opvaskemaskine, Gorenje Indbygningsovn, Whirlpool køleskab, Induktion bordkomfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 45-X0002139
Ejerudgift/md.: kr. 2.711

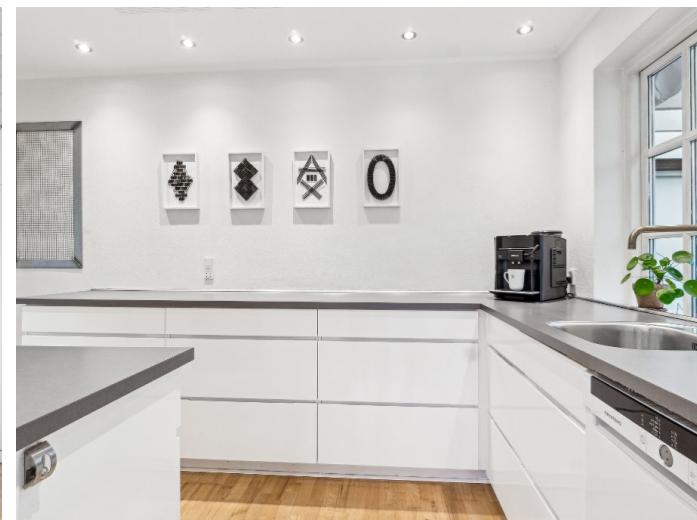
Dato: 28.4.2025



Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 45-X0002139
Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025



Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 45-X0002139
Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025



Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000Sagsnr.: 45-X0002139
Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.795,00 Forbrug: 25.530 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for 2023 udgør kr. 21.478,57

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 45-X0002139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.423,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.959,60	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring 2025	kr. 8.793,06	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 3.261,25	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse 2025	kr. 93,47	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.530,98	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.955 md./ 191.464 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.816 md./ 153.789 år v/ 25,89 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.4.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Mågevej 22, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.895.000

 Sagsnr.: 45-X0002139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.711

Dato: 28.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,57			0				